

Приложение № 1



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОБЛАСТ СОФИЯ

УТВЪРЖДАВАМ

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(подпис и печат)

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ИОРДАНКА ФАНДЪКОВА

Зам. кмет: *Ю. Кемал* (име, фамилия)

(име, фамилия)

Заповед за заместване № *170-15-25/080119*

АКТ № 1643

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 1643

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“

ИНЖ. ПЛАМЕН ЦЪРНОРЕЗКИ

(име, фамилия)



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.11.2013 Г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	ЧЛ. 2, АЛ.1, Т. 1 И ЧЛ. 59, АЛ. 2 ОТ ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ, И СКИЦА № 9301-228/12.11.2013 Г. НА РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“, ПИСМО ИЗХ. № 354/25.11.2013 Г. НА „ПАЗАРИ ЮГ“ ВАД
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ПЛАНОСНИМАЧЕН НОМЕР 2053 (ДВЕ ХИЛЯДИ И ПЕТДЕСЕТ И ТРИ), КВ. 305 Г (КВАРТАЛ ТРИСТА И ПЕТ, БУКВА „Г“), МЕСТНОСТ „ЦАР БОРИС III“ ПО ПЛАНА НА ГР. СОФИЯ, С ПЛОЩ ОТ 1859 КВ. М. (ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ КВАДРАТНИ МЕТРА)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ГР. СОФИЯ, СТОЛИЧНА ОБЩИНА, РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“, ПИ С ПЛ. № 2053, КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“ (УЛ. „КНЯГИНЯ КЛЕМЕНТИНА“)
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СИ: ПИ С ПЛ. № 1995, КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“; ЮИ: УЛ. „КНЯГИНЯ КЛЕМЕНТИНА“; ЮЗ: ПИ С ПЛ. № 1731, КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“; СЗ: УПИ II ₇₉ И УПИ III ₇₈ , КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	

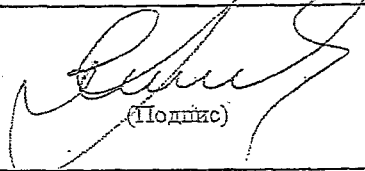
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 603 по Протокол № 86/23.07.2015г.

Л.2 от вс.Л.2

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	ЗА ПИ С ПЛ № 2053, КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“ НЯМА СЪСОБСТВЕНИЦИ
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	СВЪРЗАН С ОТ АОС № 1285/01.08.2005 Г. НА РАЙОН КРАСНО СЕЛО ОТ УПИ I ЗА ОБЩ. СТР., КВ. 305 Г, М. „ЦАР БОРИС III“ С ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА КАДАСТРАЛНИЯ ПЛАН, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД № РД-2400-98/19.03.2013 Г. НА РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“ СА ОБРАЗОВАНИ ТРИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТА: - ИМОТ С ПЛ № 2053; - ИМОТ С ПЛ № 1995 - НОТ. АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ АПОРТИРАН В ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО („ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД), ВПИСАН В СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНЕ ВХ. РЕГ. № 29107/2011 Г., АКТ № 64, Т. LXXIII, Д. № 15746, ИМ. П. № 171777; - ИМОТ С ПЛ № 1731 - НОТ. АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ АПОРТИРАН В ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО („ПАЗАРИ ЮГ“ ЕАД), ВПИСАН В СЛУЖБАТА ПО ВПИСВАНЕ ВХ. РЕГ. № 29239/2011 Г., АКТ № 129, Т. LXXIII, Д. № 15817, ИМ. П. № 172764

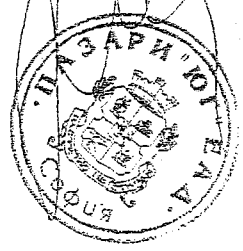
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА

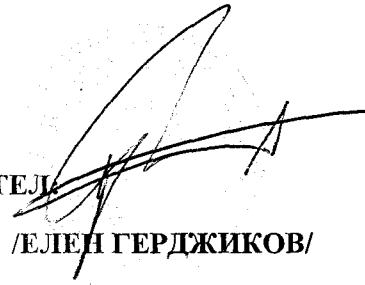
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
СЕБАСТИЯНА .МИЛКОВА – СТ. СПЕЦИАЛИСТ ОС


(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**




ПРЕДСЕДАТЕЛ
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

ДО
МИНИСТЕРСТВО
НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На извършена тройна
оценителска експертиза

По АКТ № 20150123144320/24.01.2015г.
На АГЕНЦИЯТА ПО ВПИСВАНИЯТА

ОТНОСНО: оценка на непарична вноска в капитала на
1. "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734
с вносителите съдружници/акционери
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

ОТ

1. Марин Вълков, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код

бул./ул
ел.поща:

2. Спас Милчев, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код

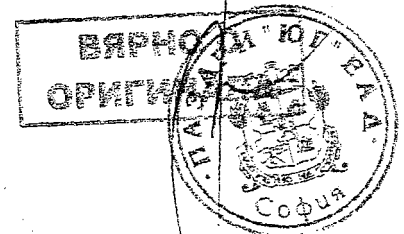
ел.поща:

3. Ивелин Николов, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код
район

ел.поща:

София, февруари 2015г.

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба за издаване на документи
Издаване на документи
Издаване на документи



І РЕЗЮМЕ

1. ВНОСИТЕЛ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

2. ЦЕЛ: ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕДА НА ЧЛ. 72 АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН ЗА ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА В КАПИТАЛА 1. "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734

3. ВИД НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

1. Поземлен имот с планоснимачен № 2053 /две хиляди петдесет и три/, кв. 305Г /квартал триста и пет буква „Г” , местност „Цар Борис III” по плана на гр. София, Столична община, район „Красно село”, с площ от 1 859 кв.м. /хиляда осемстотин петдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота: североизток - ПИ с планоснимачен номер 1995, кв. 305Г, местност „Цар Борис III”; югоизток - ул. „Княгиня Клементина”; югозапад - ПИ с планоснимачен номер 1731, кв. 305Г, местност „Цар Борис III” и северозапад: УПИ II 79 и УПИ III 78, кв. 305Г, местност „Цар Борис III”, подробно описан в Акт за частна общинска собственост № 1643/26.11.2013 г. на Столична община.

4. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:

- 4.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ
- 4.2. МЕТОД КЛЮЧ НА КАТЕГОРИИТЕ

5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 23.02.2015 г.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:

СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА ЦЕНА НА ПРЕДСТАВЕНИЯ ЗА НЕПАРИЧНА ВНОСКА НЕДВИЖИМ ИМОТ :
Поземлен имот с планоснимачен № 2053 /две хиляди петдесет и три/, кв. 305Г /квартал триста и пет буква „Г” , местност „Цар Борис III” по плана на гр. София, Столична община, район „Красно село”, с площ от 1 859 кв.м. /хиляда осемстотин петдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота: североизток - ПИ с планоснимачен номер 1995, кв. 305Г, местност „Цар Борис III”; югоизток - ул. „Княгиня Клементина”; югозапад - ПИ с планоснимачен номер 1731, кв. 305Г, местност „Цар Борис III” и северозапад: УПИ II 79 и УПИ III 78, кв. 305Г, местност

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноски

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба за вписванията
Идентификационен номер: _____
Печат: _____



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 603 по Протокол № 86/23.07.2015г.

л.3 от вс.л.10 ³

„Цар Борис III”, подробно описан в Акт за частна общинска собственост № 1643/26.11.2013 г. на Столична община,

възлиза на 791 000ЛВ. / седемстотин деветдесет и една хиляди лв./

7. РАЗМЕР НА ДЕЛА ОТ КАПИТАЛА:

СРЕЩУ НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА ОТ
791 000ЛВ. / СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНА ХИЛЯДИ ЛВ./
ВНОСИТЕЛЯТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327 МОЖЕ ДА ЗАПИШЕ НАЙ-МНОГО:

791 (СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНА) НОВИ АКЦИИ, С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1000 (ХИЛЯДА) ЛЕВА
ЗА ВСЯКА АКЦИЯ В КАПИТАЛА НА "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734

ВЕЩИ ЛИЦА:



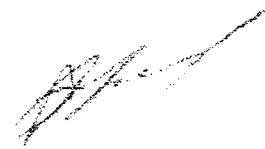
Марин

Вълков



Спас

Милчев



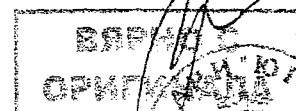

Ивелин

Николов

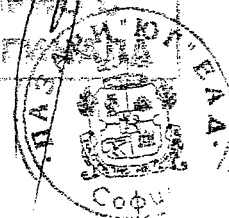
Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба за вписванията
Идентификационен номер на акта
Получено на



Регистър на
България



ОЦЕНКА

II. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА

- Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала
1. "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734

III.1 Вид на непаричната вноска:

1. Поземлен имот с планоснимачен № 2053 /две хиляди петдесет и три/, кв. 305Г /квартал триста и пет буква „Г“, местност „Цар Борис III“ по плана на гр. София, Столична община, район „Красно село“, с площ от 1 859 кв.м. /хиляда осемстотин петдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота: североизток - ПИ с планоснимачен номер 1995, кв. 305Г, местност „Цар Борис III“; югоизток - ул. „Княгиня Клементина“; югозапад - ПИ с планоснимачен номер 1731, кв. 305Г, местност „Цар Борис III“ и северозапад: УПИ II79 и УПИ III 78; кв. 305Г, местност „Цар Борис III“, подробно описан в Акт за частна общинска собственост № 1643/26.11.2013 г. на Столична община.

III. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

На основание чл. 72, ал. 2 от Търговския закон

IV. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

IV.1 Информационни източници:

- Заявление от Николай Николаев Попов, представляващ "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734 за назначаване на вещи лица – изх. № 42/ 23.01.2015г.;
- Пълномощно на адв. Димитър Петров Петров;
- Акт № 1643 за частна общинска собственост, от 26.11.2013г.;
- Решение № 836 на Столичен общински съвет от 18.12.2014г.
- Заповед № РД- 2400-98/19.03.2013г. за изменение на кадастрален план на кв. 305Г;
- Скица –проект за изменение на кадастрален план, към заповед № РД- 2400-98/19.03.2013г.;
- Оглед на имота;
- Данни от информационните системи на: ГИС – София, АГКК, Дирекция "Софийски кадастър", ОУП на гр. София.
- Информация за пазарните цени на недвижимите имоти към датата на доклада;
- Опит и налична база данни на оценителите.

IV.2 Терминологични уточнения

За нуждите на анализа в настоящата оценка се използват понятия, които следва да се конкретизират така:

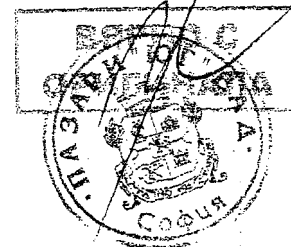
☞ *Недвижимата собственост* - отъждествява се с недвижимия имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска

СЪВЕТНИК
ОЦЕНКА

Оценител: _____
Полномощно: _____



на собственост и/или ползване върху идентифицируеми вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя или право на строеж и трайни подобрения, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения.

☞ Сградите следва да се третираат като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити оградени и/или неоградени пространства, функционално предназначени за стопанската дейност или бита на човека.

V. КОНСТАТИВНО СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

V.1 Ограничителни условия, удостоверения и декларации

Настоящата оценка, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато не е упоменато друго, са свързани със следните допускания и ограничителни условия:

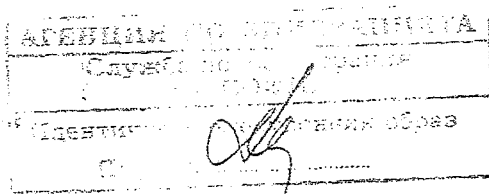
- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения;
- Не съществуват решения, висящи дела и заведени жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността;
- Не съществуват скрити или неразкрити качества на обекта на оценката, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност;
- Оценката е субективна, по правило, и представлява единствено преценка за стойността на обекта към определената дата;
- Посочените площи и размери в оценката се основават на посочените в документите за собственост и предоставената техническа документация. Не са извършвани измервания.
- Вещите лица не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, като правни описания, геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни области, както и свързани с околната среда въпроси;
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел и посочената дата и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- Изходната информация, относно оценявания обект, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и ЗАЯВИТЕЛЯ се приема от ОЦЕНИТЕЛИТЕ за вярна и достоверна и не е била независимо проверявана;
- Личните анализи, становища и заключения на вещите лица са в съответствие с общите стандарти за професионална оценителска практика разработени от TEGOVA (*The European Group of Valuers of Fixes Assets*), ограничени само от направените приемания и ограничения и съблюдават изискванията на стандартите за бизнес оценяване;
- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛИТЕ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- ОЦЕНИТЕЛИТЕ гарантират с подписите си коректността, обективността и независимостта си и декларират, че нямат да разгласяват информация за оценявания обект и други обстоятелства, станали им известни при изготвянето на тази оценка;
- Вещно-правният режим на обекта не оказва влияние върху стойността на оценката.

Вещите лица - оценители, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

- ✓ изложените данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 603 по Протокол № 86/23.07.2015г.

л.6 от вс.л.10

- ✓ докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- ✓ не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите предмет на настоящата оценка;

V.2 Правен статут

За недвижимия имот, обект на настоящата оценка е налице Акт за частна общинска собственост № 1643/26.11.2013 г. Имота е предоставен за управление на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК:000696327.**

V.3.Кратко представяне на "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734

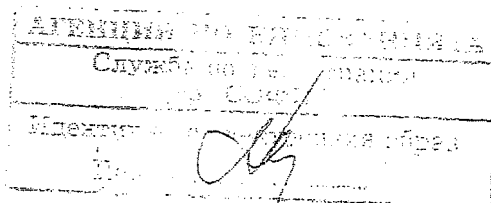
Основни обстоятелства	
ЕИК	131029734
Фирма	ПАЗАРИ ЮГ
Правна форма	Еднолично акционерно дружество
Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1618 район р-н Красно село бул. ЦАР БОРИС III-ти No 135Б тел.: 9 175 011, факс: 9 175 030
Предмет на дейност	СТОПАНИСВАНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОТКРИТИ И ЗАКРИТИ ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, КОЯТО НЕ Е ЗАБРАНЕНА СЪС ЗАКОН.
Представители	Николай Попов
Съвет на директорите	Дата на изтичане на мандата: 31.05.2015, Начинът, по който се определя мандатът: три години Ваня Вербовска Николай Попов АТАНАС МЕДНИКАРОВ
Едноличен собственик на капитала	СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК/ПИК 000696327
Капитал	
Размер	821000 лв.
Акции	Правна: Акция: Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 821, Номинал: 1000 лв
Внесен капитал	821000 лв.

V.4. Териториална идентичност и местоположение на оценявания имот

Поземлен имот с плано снимачен № 2053 от кв. 305Г, местност „Цар Борис III“ по плана на гр. София е разположен в р-н „Красно село“ на Столична община. Намира се в близост до кръстовищено

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноски



на бул. „Цар Борис III“ и бул. „Гоце Делчев“. Имота е с лице към ул. „Княгиня Клементина“ и съгласно АКТ № 1643 за частна общинска собственост, площта на ПИ № 2053 е 1 859 кв.м. Границите на ПИ №2053, по АКТ № 1643, са както следва: от североизток - ПИ с планоснимачен номер 1995; от югоизток - ул. „Княгиня Клементина“; от югозапад - ПИ с планоснимачен номер 1731 и от северозапад: УПИ П79 и УПИ П178 от кв. 305Г, местност „Цар Борис III“. Имота попада в устройствена зона Жк – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване и е предназначен за обществено строителство. Утвърдените устройствени параметри са както следва: макс. плътност на застрояване 40% ; макс. Кинт. 3.0; минимална озеленена площ 40% и макс. Кота корниз 26м. Разположението на ПИ № 2053 с оглед на своето предназначение - за обществени нужди е много добро. Имота се намира в близост до ключов транспортно- комуникационен възел на гр. София с голям пешеходен трафик.

VI. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

VI.1. Стандарт на стойността

Индикацията за пазарна ценност на оценявания недвижим имот се изгражда върху стандарт за справедливата пазарна стойност. За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответствува на възприетите в оценителската практика стандарти за стойността.

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещи права върху конкретен обект чрез частен договор, към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар при допускане, че:

- страните по сделката (продавач и купувач) са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно с това обстоятелство действуват благоразумно и информирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- налице е разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специални купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули;
- възмездно прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

VI.2 Дата на оценката 23.02.2015г. – датата на извършения оглед

VI.3. Методология и оценка за определяне пазарната стойност на УПИ

VI.3.1 Сравнителен метод за определяне пазарната стойност на имота

/метод на „Пазарни аналози“/

Цената на земята се определя въз основа на пазарно проучване, проведено от оценителите, при което е определена осреднена цена на предлагане на подобни имоти в района, като са взети предвид конкретните характеристики на оценявания имот.

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба за оценяване на недвижими имоти
Именител: <i>Дж</i>
Местност: <i>Дж</i>



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 2 към Решение № 603 по Протокол № 86/23.07.2015г.

За нуждите на оценката са проучени и анализирани оферти за продажба на свободни парцели от района на процесния имот – гр. София, кв. Красно село и кв. Бъкстон със сходно местоположение и параметри на застрояване, публикувани в ел. страница на imot.bg, през м. февруари 2015г.

Осреднените резултати от проучените оферти са намалени с процент на пазарна реализация на имота – 10%, отчитаща обстоятелството, че реално сделки се реализират на по-ниски от офертните цени.

Описание на сравняваните парцели и подробни изчисления са дадени в таблица по-долу, както следва:

№	ПИ с планоснимачен № 2053, кв. 305Г	Площ кв.м.	офертна цена /евро/	Цена на 1 кв.м.		Корекция %	Коригирана цена лв./кв.м.	
				евро	лева		евро	лева
1	Продава ПАРЦЕЛ, град София, Красно село, 343 кв. м, като УПИ с лице 12м на ул. "Царица Елеонора", Зона за Жилищно строителство, срещу Черквата, със всички комуникации, трафикост и съседен имот. Перспективна за имота: индивидуално строителство на вход на два калкана, от обща редова жилищна сграда, М-Б според плана - РЗП 1000 кв. м.	343	140 000	408.16	798.29	0.75	306.10	598.69
2	Продава ПАРЦЕЛ, град София, Бъкстон, Ген. Ал. В. Суворов, Ток, Вода, Продавам парцел в кв. Бъкстон, ул. "Генерал Суворов", 1100 кв.м., Зона ЖК, плътност 40%, кинт 3,0, к.к. 26 м.	1 100	210 000	190.91	373.39	1.05	200.45	392.05
3	Продава Парцел гр. София, Красно село, подходящ за обществено обслужване с голямо лице на ул. Житница равен, ограда, виза за проучване и проектиране.	800	200 000	250	488.95	0.9	225.00	440.06
цена /кв.м. =							243.85	476.93
% на пазарна реализация - 10% =							-24.38	-47.69
Среднопретеглена цена лв./кв.м. =							219.46	429.23

По метода на „Пазарни аналози“, среднопретеглената цена за 1 кв.м. от: ПИ с планоснимачен № 2053, кв. 305Г е определена на **429.23** лв.,

VI.3.2 Метод „Ключ на категориите“ за определяне пазарната стойност на имота

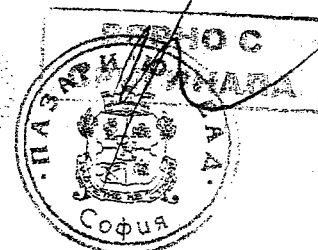
За получаване на повече индикации за цената на земята е приложен метода „Ключ на категориите“ /Метод на Негели/, чрез съпоставяне на резултатите с информацията за района, където е разположен оценявания имот. Методът на швейцарския архитект Волфганг Негели, за определяне на цената на земята, се основава на съществуваща пряка зависимост между стойността на земята за строеж, местоположението и предвиденото застрояване и се определя като процент от пазарната стойност на имота. За целта се извършва категоризация на земята, според нейното местоположение. Категориите разглеждат разположението на оценявания имот в зависимост от: транспортна обвързаност, близост до жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, етажност, свободно или сключено застрояване, близост до смуцаващи промишлени съоръжения. Категоризирането по отделните признаци формира осреднена категория, въз основа на която се определя дялът на земята от общата стойност на имота. Категоризацията на земята се извършва в осем степенна скала, по таблици.

Стойностното изражение на процентния дял на земята в стойността на целия имот се определя на база на инвестиционната стойност на допустимите за реализиране строителни подобрения. Строителните подобрения в поземлените имоти са оценени по окрупнени показатели. Определени са чрез обичайните производствени разходи за изграждане, към настоящия момент, на единица застроена площ. Цената на единица застроена площ е получена на базата на публикувана информация за цените на строителните материали, машиносмените и часовете ставки от сп. "Строителен обзор", издание на "Стройексперт-СЕК". Приведена е към пететажна административна сграда = 600 лв./кв.м., без ДДС. Максималната разгърната застроена площ е определена в съответствие с установените, за имота градоустройствени показатели. Съгласно Общия градоустройствен план на гр. София за зона Жк /жилищна зона с

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 Служба по недвижими имоти
 Идентификационен номер на оценката: _____
 Дата: _____



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 2 към Решение № 603 по Протокол № 86/23.07.2015г.

преобладаващо комплексно застрояване / тези показатели са, както следва: допустима плътност на застрояване Пл. = 40 % , интензивност на застрояване Кинт. = 3.0 и макс. кота корниз 26м. д.9 от в.д.10

Проведените изчисления за определяне на стойността на земята са описани в таблици по-долу, както следва:

Имот	Категория по местоположение				повишаващ фактор	Категория средно	Дял на земята в стойността на имота%
	А	Б	В	Д	Е		
ПИ с пл № 2053, кв. 305Г	6	5	5	5	-	5.25	19

Имот	Площ на упи	Макс РЗП	Стойност на строителните подобрения	Стойност на имота	Дял на земята в стойността на имота	Стойност на земята по „Негели“	
						Лв	Лв/кв.м
	Кв.м.	Кв.м.	лв.	лв.	%	Лв	Лв/кв.м
ПИ с пл № 2053, кв. 305Г	1859	3.0x1859 = 5577	5577 x 600 = 3 346 200	4 131 111	19	784 911	422.22

По метода на „Ключ на категориите“, среднопретеглената цена за 1кв.м. от: ПИ с пл № 2053, кв. 305Г е определена на **422.22** лв.

VI.2.3 Анализ на резултатите и становище за справедлива пазарна стойност на земята

Базирайки се на пригодността на посочените методи приложени при оценяването на имота считаме, че справедливата пазарна стойност на поземления имот, трябва да се определи на основа на получените стойности по методите „Пазарни аналози“ и „Ключ на категориите“ в съотношение 50 : 50 и тази стойност за Поземлен имот с планоснимачен № 2053, кв. 305Г е определена на **425.72 лв./кв.м.**

Справедливата пазарна стойност на Поземлен имот с планоснимачен № 2053, кв. 305Г, м. „Цар Борис III“, по плана на гр. София, Столична община, район „Красно село“, с площ от 1 859 кв.м.,

възлиза на 1 859 x 425.72 лв. = 791 413 лв.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

VII.1 Получена оценка

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРЕДСТАВЕНИЯ ЗА НЕПАРИЧНА ВНОСКА НЕДВИЖИМ ИМОТ :

1. Поземлен имот с планоснимачен № 2053 /две хиляди петдесет и три/, кв. 305Г /квартал триста и пет буква „Г“, местност „Цар Борис III“ по плана на гр. София, Столична община, район „Красно село“, с площ от 1 859 кв.м. /хиляда осемстотин петдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота: североизток - ПИ с планоснимачен номер 1995, кв. 305Г, местност „Цар Борис III“; югоизток - ул. „Княгиня Клементина“; югозапад - ПИ с планоснимачен номер 1731, кв. 305Г, местност „Цар Борис III“ и северозапад: УПИ II79 и УПИ III 78, кв. 305Г, местност „Цар Борис III“ ,подробно описан в Акт за частна общинска собственост № 1643/26.11.2013 г. на Столична община

Агенция по вписванията. Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноски

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 Судебна агенция за вписванията
 Илханов
 Р.



възлиза на 791 413 лв

На база гореизложените анализи и констатации се предлага изложеното по-долу заключение за справедлива пазарна цена на оценяваните обекти, с подходящо цифрово закръгление, за което се счита, че има неподвеждащ характер и представлява резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната професионална компетентност, а именно:

СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА ЦЕНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ОПИСАНИ ПО АКТ ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА № 20150123144320/24.01.2015г. НА АВ, СФОРМИРАНА ОТ ТАКА ОБРАЗУВАЛОТО СЕ ЦЕНОВО ПОЛЕ И ТЕЖЕСТИТЕ, ДАДЕНИ НА РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ, ОПРЕДЕЛЯМЕ В РАЗМЕР НА:

791 000ЛВ. / седемстотин деветдесет и една хиляди лв./

VII.2 Съответствие на оценката на капитала, записан от Вносителя.

СРЕЩУ НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА ОТ
791 000ЛВ. / СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНА ХИЛЯДИ ЛВ./
ВНОСИТЕЛЯТ СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327 МОЖЕ ДА ЗАПИШЕ НАЙ-МНОГО:

791 (СЕДЕМСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЕДНА) НОВИ АКЦИИ, С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1000 (ХИЛЯДА) ЛЕВА ЗА ВСЯКА АКЦИЯ В КАПИТАЛА НА "ПАЗАРИ ЮГ" ЕАД, ЕИК: 131029734.

София, 26.02.2015 г.

ВЕЩИ ЛИЦА:

Марин

Вълков

Спас

Милчев

Ивелин

Николов

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

Агенция по вписванията, Акт за назначаване на в.л. № 20150123144320/24.01.2015г.

Оценка на непарична вноска

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
СЛУЖБЕН
ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН СЪСТАВ
№

СЛУЖБЕН
ВЪВЕДЕН

